

Månadsrapport

Styrelsen
Per 31 december 2025



Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| Sammandrag..... | 3 |
| Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen) | 4 |
| Investeringar | 5 |
| Investeringar – kommentarer | 5 |
| Personal | 5 |
| Särskilt fokus | 5 |
| Driftkostnad per kvm – driftnettoförändring..... | 6 |
| Kommentar | 6 |
| Energianvändning och förbrukning..... | 6 |
| Energiförbrukning – kWh/m ² | 6 |
| Kostnad el & fjärrvärme kr/kWh..... | 7 |
| Administrationskostnader per kvm BRA (bruksarea)..... | 8 |
| Kommentar | 8 |
| Vakansgrad | 8 |
| Tecknade avtal – sedan föregående rapportering | 8 |
| Ramavtal | 9 |
| Övriga avtal | 9 |
| Information om centrala upphandlingar i vilka SISAB deltar | 9 |
| Övrigt | 9 |

Sammandrag

| Personal | Ekonomi | Projekt/Hyresavtal | Inköp/upphandling |
|---|---|--|--|
| Antal anställda 257 Antal tillsvidare-anställda grundtjänster omvandlade till antalet heltidstjänster. 2024=256 | Administrationskostnader 176 kr Andel administrations-kostnader per kvm BRA uppgå till max 205 kr. Utfall jan-dec. 2024=165 kr | Vakansgrad 0,70% Genom försäljning av Stänkskärmen 26/Älvsjö (640 m2) minskar vakansgraden marginellt men är i övrigt oförändrad jmf med vakansrapport per 1 /9. | Upphandling/nya avtal 1 Nytt avtal har slutits under december. |
| Sjukfrånvaro 2,41% Genomsnittlig frånvaro till och med sista december. Ackumulerad utfall till och med sista december 2024 1,74% | Driftkostnad/kvm 449 kr Driftkostnader ska uppgå till max 485 kr/kvm. Utfall jan-dec. 2024=497 kr | Ny- och ombyggnation 611 miljoner Av hyresgäst finansierade ny- och ombyggnationer löper delvis på enligt plan, men eftersläpningar och tidsförskjutningar föreligger. | |
| Nya anställningsavtal 26 Antal nya tillsvidare-anställda grundtjänster fram till sista december - vilket är 5 fler än samma period 2024 | Resultat efter finansiella poster +14 miljoner Avviker från budgeten till följd av försäljning av fastigheter | Ersättningsinvestering 639 miljoner Ersättningsinvesteringar finansieras av SISAB och utfallet överstiger årsmålet. | |

2024 - december

| Antal fastigheter | Totalt förvaltat yta | Inhyrd yta | Inhyrda antal |
|-------------------|----------------------|------------|---------------|
| 575 st | 1 843 000 kvm | 23 000 kvm | 3 |

2025 - december

| Antal fastigheter | Totalt förvaltat yta | Inhyrd yta | Inhyrda antal |
|-------------------|----------------------|------------|---------------|
| 569 st | 1 837 000 kvm | 23 000 kvm | 3 |

2025 - december

| Sålda fastigheter | Köpta fastigheter | Färdigställda nya | Inhyrda antal +/- |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | |

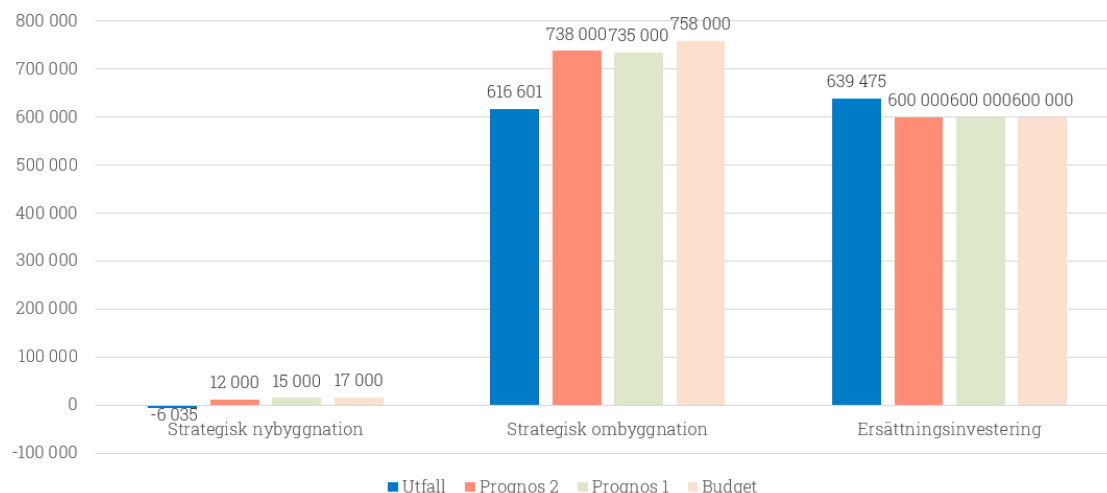
Under november och december månad har inga fastigheter sålts och inga nya har tillkommit. Inhyrda fastigheter avser Murmästaren 3/Hantverkargatan samt Godsvagnen 13 och Godsfinkan 1/Hammarby Sjöstad. Uppgifter i antal fastigheter/förvaltat yta är exklusive projektfastigheter.

Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen)

| BELOPP I MNKR | Utfall 2025-12 | Budget 2025 | Utfall 2024-12 | Prognos 1 -2025 | Prognos 2 -2025 |
|--|----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 3 244 | 3 189 | 3 211 | 3 259 | 3 271 |
| Övriga intäkter | 211 | 61 | 196 | 121 | 139 |
| Tid i projekt | 28 | 23 | 34 | 28 | 30 |
| Summa Intäkter | 3 483 | 3 274 | 3 441 | 3 408 | 3 440 |
| Driftkostnader | -1 066 | -1 024 | -1 124 | -1 025 | -1 040 |
| Ombyggnads- och UH-kostnader | -484 | -358 | -454 | -450 | -463 |
| Förvaltningskostnader | -1 550 | -1 382 | -1 578 | -1 475 | -1 504 |
| Avskrivningar | -1 062 | -1 033 | -1 030 | -1 063 | -1 064 |
| Utrangeringar & nedskrivningar | 9 | -13 | -24 | -18 | -22 |
| Administrativa kostnader | -356 | -371 | -334 | -377 | -375 |
| Summa Kostnader | -2 960 | -2 799 | -2 966 | -2 933 | -2 965 |
| Rörelseresultat | 523 | 475 | 475 | 475 | 475 |
| Finansiella kostnader och intäkter | -509 | -500 | -528 | -500 | -500 |
| Försäljning av aktier | | | 0 | | |
| Finansnetto | -509 | -500 | -528 | -500 | -500 |
| Resultat efter finansiella poster | 14 | -25 | -53 | -25 | -25 |
| Resultat före skatt | 14 | -25 | -53 | -25 | -25 |
| Skatter & bokslutsdisposition | XXX | | -60 | | |
| Årets resultat | 14 | -25 | -114 | -25 | -25 |

Resultat efter finansiella poster överstiger budget. Den största delen av avvikelserna beror på försäljning av fastigheter om ca 57 mkr.

Investeringar



Investeringar – kommentarer

Utfallet avseende strategisk nyproduktion är negativt då projekten avseende Gullingeplan ny förskola, Johanneshov 1:1, Ny grundskola Slakthusområdet samt Trollesundsvägen ny förskola har avbeställts av hyresgästerna och nedlagda kostnader har kostnadsförts och vidarefakturerats till beställaren. Bortser man från detta uppgår utfallet för strategisk nybyggnation till ca 9 mnkr. Ersättningsinvesteringarna uppgår till 639 mnkr, vilket överstiger årsmålet med 39 mnkr.

Personal

Antalet tillsvidareanställda grundtjänster uppgår till 257. Jämfört med samma månad 2024 är detta en minskning med 1 tillsvidareanställningar.

Avgångar och nyanställningar - Tillsvidareanställda

| Antal personer | Per dec -25 jfr med dec -24 | Per dec -24 jfr med dec -23 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Antal | 257 | 258 |
| Avgångar | -17 | -24 |
| Nyanställningar | 26 | 22 |

Särskilt fokus

Särskilda fokusområden är fortsatt framtagandet av en underhållsplan, projekt EKO samt skolgårdsombyggnader. Arbetet fortgår enligt plan.

Driftkostnad per kvm – driftnettoförändring

Driftkostnader per kvm - Driftnettoförändring

| Kronor/kvm | Per dec -24 | Per dec -25 | Mål helår 2025 maximalt |
|------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Totalt | 497 | 449* | 485 |

Kommentar

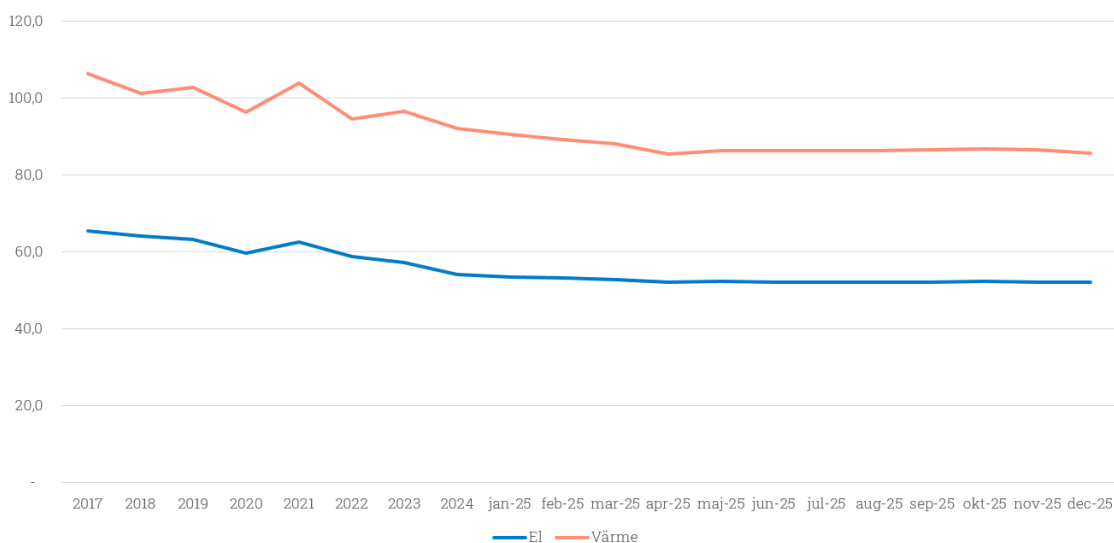
Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

* Utfall januari-december.

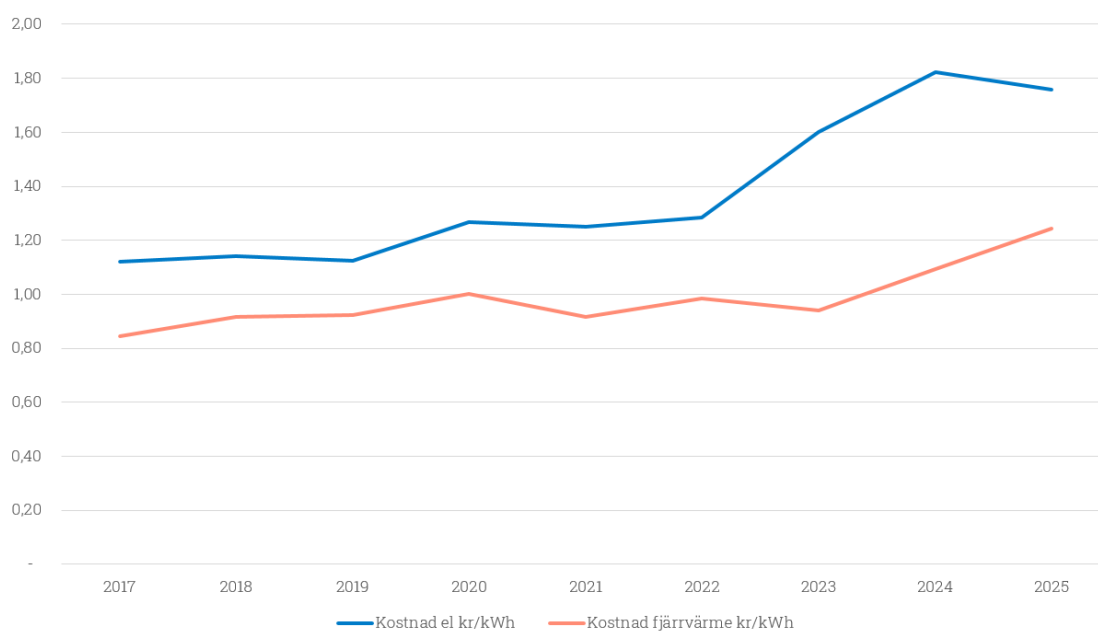
Energianvändning och förbrukning

Arbete fortgår med löpande energieffektiviserande åtgärder i syfte att hålla energianvändningen på en så låg nivå som möjligt. Energiförbrukningen/fjärrvärme håller sig på en stabil nivå i enlighet med plan men höjda tariffer påverkar den totala kostnaden. Redovisade kostnader avser medelpris per kWh.

Energiförbrukning – kWh/m²



Kostnad el & fjärrvärme kr/kWh



Administrationskostnader per kvm BRA (bruksarea)

Administrationskostnader per kvm BRA

| | Per dec -24 | Per dec -25 | Mål helår 2025 maximalt |
|--------|-------------|-------------|----------------------------|
| Totalt | 182 kr | 176 kr* | 205 kr |

Kommentar

Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

* Utfall januari-december.

Vakansgrad

Genom försäljningen av Stänkskärmen 26/Älvsjö (640 kvm) har vakansgraden minskat marginellt jämfört med senaste vakansrapporten (per 1 september) men är i övrigt i princip oförändrad.

Tecknade avtal – sedan föregående rapportering

Kontrakt över 10 miljoner som tecknats av VD inom den löpande förvaltningsverksamheten. Entreprenader och upphandling till följd av investeringsbeslut som beslutats av styrelsen anges inte nedan.

Ramavtal

| Avtal | Kategori | Förd nyckel/% rangordning | Kontrakt exkl option | Option | Start | Period |
|---|--------------------|---|-------------------------|---------------|------------|--------|
| Ramavtal för konsulttjänster arkitekt och ljusdesign 2025 | Tekniska konsulter | LINK Arkitektur AB 10% Tengbomgruppen Aktiebolag 15% AIX Arkitekter AB 20% White arkitekter Aktiebolag 25% Detail Stadion Arkitekter Sverige AB 30% | 55 000 000 kr | 55 000 000 kr | 2025-12-09 | 2+1+1 |

Övriga avtal

| Avtal | Kategori | Förd nyckel/% rangordning | Kontrakt exkl option | Option | Start | Slut |
|-------|----------|------------------------------|-------------------------|--------|-------|------|
| | | | | | | |

Ramavtal gällande markentreprenader – överprövat, överprövningen avslagen. Dom har vunnit laga kraft.

Ramavtal gällande avloppsrensning – överprövat, inga avtal signerade

Ramavtal gällande takarbeten – Taktarbeten 2026 – 2 stycken överprövningar, en dom till SISAB:s fördel meddelad 7 nov 2025 och inväntar dom i den andra

Ramavtal gällande Elinstallation ROT – överprövat, dom till SISAB:s favör.

Information om centrala upphandlingar i vilka SISAB deltar

Övrigt